



Caserta, 26 gennaio 2018

Ill.mo G.U.
Dott. Edmondo Cacace

Egregio Curatore
Dott.ssa Annalisa Cuccaro

OGGETTO: **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**
Fallimento i n qualità di titolare
dell'omonima farmacia
Procedimento Fallimentare N.13/2016 R.F.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
CAPITOLO 1 - PRAFAZIONE

1. PRAFAZIONE

In data 2 marzo 2017, il Curatore Fallimentare dott.ssa Annalisa Cuccaro, con Decreto notificato a mezzo pec, comunicava allo scrivente la nomina di esperto stimatore per la determinazione del valore di mercato del patrimonio mobiliare ed immobiliare della sig.ra distribuiti nei Comuni di Napoli, Macerata Campania (CE), Minturno (LT) e Marcianise (CE).

In data 2 marzo 2017, a mezzo mail, lo scrivente comunicava l'accettazione dell'incarico per la stima dei beni suddetti dando inizio alle operazioni peritali.

2. LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite preliminarmente nella verifica della documentazione presente nel fascicolo di causa e successivamente in sopralluoghi presso i beni oggetto di stima e nelle relative indagini estimative e precisamente:

1. In data 12 giugno 2017, lo scrivente, visti gli atti, ha provveduto a svolgere accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Napoli presso la sezione "Servizi Catastali" e la "Servizi Pubblicità Immobiliare" estraendo visure storiche e schede planimetriche degli immobili oggetto di stima;
2. In data 29 giugno 2017, lo scrivente ha svolto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Latina presso la sezione "Servizi Catastali" e la "Servizi



Pubblicità Immobiliare" estraendo visure storiche e schede planimetriche degli immobili oggetto di stima;

3. In data 14 giugno 2017, previo avviso alle parti, si è dato inizio alle operazioni di rilievo degli immobili oggetto di stima. Il primo accesso è stato eseguito presso i beni immobili in Napoli alla Via Luca Giordano. Alla presenza del Curatore dott.ssa Annalisa Cuccaro, lo scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico delle unità immobiliari individuate catastalmente al foglio 15 del Comune di Napoli, particella 588, sub 5, 13 e foglio 15, particella 433, sub 10 e 11;
4. In data 11 luglio 2017 lo scrivente, dando seguito alle operazioni peritali, ha effettuato il secondo accesso presso i beni oggetto di stima, alla presenza del Curatore dott.ssa Annalisa Cuccaro, effettuando il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare in Via Luca Giordano individuata catastalmente al foglio 15, particella 588, sub 16;
5. In data 11 luglio 2017, lo scrivente ha svolto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Caserta presso la sezione "Servizi Catastali" e la "Servizi Pubblicità Immobiliare" estraendo visure storiche e schede planimetriche degli immobili oggetto di stima ubicati nei Comuni di Macerata Campania (CE) e di Marcianise (CE);
6. In data 20 luglio 2017 lo scrivente, previo avviso alle parti, alla presenza del Curatore dott.ssa Annalisa Cuccaro e della dott. Maria Teresa Iodice, ha effettuato il terzo accesso presso i beni in Macerata Campania effettuando il rilievo planimetrico e fotografico delle unità immobiliari individuate catastalmente al foglio 9, particella 5023, sub 5 e del sottotetto posto al piano superiore dell'unità immobiliare individuata con il sub 2;
7. In data 25 luglio 2017 lo scrivente ha effettuato, alla presenza del Curatore dott.ssa Annalisa Cuccaro e della dott. Maria Teresa Iodice, il quarto accesso presso i beni in Macerata Campania dando seguito alle operazioni peritali effettuando il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 9, particella 5023, sub 4;



8. In data 28 luglio 2017 lo scrivente, alla presenza dei del Curatore dott.ssa Annalisa Cuccaro e della dott. Maria Teresa Iodice, ha dato seguito alle operazioni peritali effettuando il quinto accesso presso i beni in Macerata Campania ovvero il rilievo planimetrico e fotografico della unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 9, particella 5023, sub 2;
9. In data 2 agosto 2017 lo scrivente, come concordato per le vie brevi con il Curatore dott.ssa Annalisa Cuccaro, ha effettuato il sesto accesso presso il bene sito nel Comune di Minturno, effettuando il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 33, particella 2089, sub 10;
10. In data 21 settembre 2017 lo scrivente ha effettuato il settimo accesso presso i beni in Napoli alla Via Luca Giordano, effettuando il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 15, particella 588, sub 17;
11. In data 29 settembre 2017 lo scrivente ha effettuato l'ottavo accesso presso i beni in Napoli, alla Via Luca Giordano, effettuando il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 15, particella 433, sub 5;
12. In data 2 ottobre 2017 lo scrivente, previo avviso alle parti, alla presenza dei sig.ri [REDACTED] Dott.ssa Annalisa Cuccaro, ha effettuato il nono accesso presso i beni in Marcianise, effettuando il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 5, particella 5407, sub 3;
13. In data 6 novembre 2017 lo scrivente alla presenza della Dott.ssa Maria Teresa Iodice e del curatore fallimentare dott.ssa Annalisa Cuccaro, ha effettuato il decimo accesso presso i beni in Macerata Campania effettuando il sopralluogo dei terreni individuati catastalmente al foglio 1, particelle 48, 49 e 60;
14. In data 8 novembre 2017 lo scrivente ha inoltrato richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica all'ufficio tecnico del comune di Macerata Campania per i terreni



individuati catastalmente al foglio 1 particelle 48, 49 e 60 e foglio 9 particella 389;

15. In data 22 novembre 2017 lo scrivente, alla presenza del sig. [REDACTED] e del curatore fallimentare dott.ssa Annalisa Cuccaro, ha effettuato l'undicesimo accesso presso i beni in Marcianise effettuando il rilievo planimetrico e fotografico del piano cantinato dell'immobile e del vano anteriore al piano terra, adiacente al vano scala, unità immobiliari entrambe non accatastate;
16. In data 14 dicembre 2017 lo scrivente ha inoltrato a mezzo richiesta di accesso agli atti al Comune di Minturno (LT) al fine di reperire eventuali documenti comprovanti la legittimità del realizzato;
17. In data 2 gennaio e 12 gennaio lo scrivente, ha svolto ulteriori ricerche presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Minturno senza avere riscontro sulle pratiche edilizie autorizzative relative all'unità immobiliare in Minturno;
18. In data 17 gennaio 2018 lo scrivente ha potuto ritirare presso l'ufficio tecnico del comune di Macerata Campania i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni sopra descritti.

3. ACCERTAMENTI IMMOBILIARI

L'accertamento eseguito presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio su tutto il territorio nazionale ha rilevato in capo alla signora [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], i seguenti immobili

FALLIMENTO [REDACTED]							
BENI IMMOBILI IN NAPOLI (NA)							
	foglio	particella	sub	categoria/classe	indirizzo	piano	proprietà
NCEU	15	433	11	C/2	Via Luca Giordano, 158	interrato	1000/1000
NCEU	15	433	10	C/1	Via Luca Giordano, 156	terra	250/1000
NCEU	15	588	5	A/2	Via Luca Giordano, 158	primo	1000/1000
NCEU	15	588	13	A/4	Via Luca Giordano, 158	secondo	1000/1000
NCEU	15	588	17	C/2	Via Luca Giordano, 158	secondo	1000/1000
NCEU	15	588	16	C/1	Via Luca Giordano, 158	secondo	1000/1000
BENI IMMOBILI IN MACERATA CAMPANIA (CE)							
	foglio	particella	sub	categoria/classe	indirizzo	piano	proprietà
NCT	1	48	-	seminativo		-	500/1000
NCT	1	49	-	seminativo		-	500/1000
NCT	1	60	-	seminativo irriguo		-	500/1000
NCT	9	389	-	agrumeto		-	500/1000
NCEU	9	5023	2	A/3	Via Santo Stefano vico I, 1	primo	500/1000
NCEU	9	5023	4	A/3	Via Santo Stefano vico I, 1	terra	500/1000
NCEU	9	5023	5	A/10	Via Santo Stefano vico I, 1	terra	500/1000



BENI IMMOBILI IN MARCIANISE (CE)							
	foglio	particella	sub	categoria/classe	indirizzo	piano	proprietà
NCEU	5	5407	3	A/2	Via Luigi Iovine, 2	primo	1000/1000
NCT	5	1363	-	seminativo	Via Luigi Iovine, 2	-	500/1000
-	-	-	-	vano anteriore	Via Luigi Iovine, 2	terra	1000/1000
-	-	-	-	cantina	Via Luigi Iovine, 2	interrato	500/1000

BENI IMMOBILI IN MINTURNO (LT)							
	foglio	particella	sub	categoria/classe	indirizzo	piano	proprietà
NCEU	33	2089	10	A/3	Via Guglielmo Marconi, 4	primo	1000/1000

Le ispezioni ipotecarie, eseguite su tutto il territorio nazionale, hanno accertato formalità presso l'ufficio Provinciale di Napoli, di Caserta e di Latina. Precisamente:

Dall'ufficio provinciale di Napoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2007 - Registro Particolare 23339 Registro Generale 47230. Pubblico Ufficiale: G.I. Cannavale - II Sezione Civile. Repertorio 20179/2006 del 17/05/2007. Atto Giudiziario: Verbale Di Conciliazione Traslativo. Immobili siti in NAPOLI(NA);
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2008 - Registro Particolare 30749 Registro Generale 45662. Pubblico Ufficiale: Ufficio Del Registro. Repertorio 67/906 del 05/02/2008. Atto Per Causa di Morte: Certificato di Denunciata Successione. Immobili siti in NAPOLI(NA);
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/2011 - Registro Particolare 11081 Registro Generale 15815. Pubblico Ufficiale: Provitera Paolo. Repertorio 43363/17788 del 27/04/2011. Atto Per Causa Di Morte: Accettazione Tacita di Eredità. Immobili siti in NAPOLI(NA);
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2011 - Registro Particolare 2570 Registro Generale 15816. Pubblico Ufficiale: Provitera Paolo. Repertorio 43363/17788 del 27/04/2011. Ipoteca Volontaria Derivante da Riconoscimento di Debito. Immobili siti in NAPOLI(NA) SOGGETTO DEBITORE;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2015 - Registro Particolare 7156 Registro Generale 9142. Pubblico Ufficiale: Ferone Gianluigi. Repertorio 1213/980 del 31/03/2015. Atto Tra Vivi: Atto di Destinazione di Beni ai Sensi dell'art. 2645-Ter C.C. Immobili siti in NAPOLI(NA)

Dall'ufficio provinciale di Caserta:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2008 - Registro Particolare 36064 Registro Generale 52681. Pubblico Ufficiale: Ufficio



del Registro. Repertorio 67/906 del 05/02/2008. Atto Per Causa di Morte: Certificato di Denunciata Successione. Immobili siti in MARCIANISE (CE);

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2013 - Registro Particolare 31876 Registro Generale 50022. Pubblico Ufficiale: CASERTA Repertorio 1747/9990 del 23/10/2013. Atto per Causa di Morte: Certificato di Denunciata Successione. Immobili siti in MACERATA CAMPANIA (CE);
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/02/2014 - Registro Particolare 3813 Registro Generale 10003. Pubblico Ufficiale: Buono Lucia. Repertorio 3057/2097 del 10/02/2014. Atto per Causa di Morte: Accettazione Tacita di Eredità. Immobili siti in MACERATA CAMPANIA (CE);
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2014 - Registro Particolare 289 Registro Generale 10004. Pubblico Ufficiale: Buono Lucia. Repertorio 3057/2097 del 10/02/2014. Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Immobili siti in MACERATA CAMPANIA (CE) SOGGETTO DEBITORE;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2015 - Registro Particolare 9245 Registro Generale 11935. Pubblico Ufficiale: Ferone Gianluigi. Repertorio 1213/980 del 31/03/2015. Atto tra Vivi: Atto di Destinazione di Beni ai Sensi dell'art. 2645-TER e.e. Immobili siti in MACERATA CAMPANIA (CE), MARCIANISE (CE);

Dall'ufficio provinciale di Latina:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2009 - Registro Particolare 1388 Registro Generale 2106. Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro. Repertorio 67/906 del 05/02/2008. Atto per Causa di Morte: Certificato di Denunciata Successione. Immobili siti in MINTURNO (LT);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2015 - Registro Particolare 6289 Registro Generale 8426. Pubblico Ufficiale: Ferone Gianluigi. Repertorio 1213/980 del 31/03/2015. Atto tra Vivi: Atto di Destinazione di Beni ai Sensi dell'art. 2645-TER C.C. Immobili siti in MINTURNO (LT).

La relazione di stima dei beni immobili è di seguito distinta in 4 capitoli per ciascun Comune in cui ricadono i beni.





Caserta, 26 gennaio 2018

OGGETTO: **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**
Fallimento [REDACTED] in qualità di titolare
dell'omonima farmacia
Procedimento Fallimentare N.13/2016 R.F.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CAPITOLO 2 - BENI IMMOBILI IN NAPOLI

1. DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Napoli sono costituiti da fabbricati individuati catastalmente come segue:

Fabbricati in	Piano	Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
Napoli Via Luca Giordano, 156	S1	Avv	15	433	11	C2	1.018,87 €
Napoli Via Luca Giordano, 160	T	Avv	15	433	4	A2	160,10 €
Napoli Via Luca Giordano, 158	T	Avv	15	433	10	C1	4.656,38 €
Napoli Via Luca Giordano, 156	S1	Avv	15	588	17	C2	521,62 €
Napoli Via Luca Giordano, 156	1	Avv	15	588	5	A2	136,86 €
Napoli Via Luca Giordano, 156	1	Avv	15	588	16	C1	6.694,57 €
Napoli Via Luca Giordano, 153	2	Avv	15	588	13	A4	348,61 €

In seguito agli accertamenti effettuati presso la banca dati dell'agenzia delle entrate sezione territorio i beni suindicati risultano intestati come segue:

- Immobile individuato nel foglio 15 particella 433 sub 4:

1. [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/4;
2. [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/4;
3. [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 2/4.

- Immobile individuato nel foglio 15 particella 433 sub 10:

1. [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/4;
2. [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/4;



3. [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 2/4.

- Immobili individuati nel foglio 15 particella 433 sub 11, particella 588 sub 5, 13, 16 e 17:

1. [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per

1000/1000.

La signora [REDACTED] risulta intestataria dell'immobile per le quote indicate per mezzo dei seguenti atti di provenienza:

- Atto per causa di morte: DENUNZIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] (Pubblicazione testamento per notaio Liotti del 13 febbraio 2007, Repertorio 67196 Raccolta 17779, Agenzia delle Entrate di Caserta Volume: 906 n.67 del 5 febbraio 2008). Dalla denuncia si evince che i beni di proprietà della signora [REDACTED] come sopra individuati, sono devoluti per testamento ai figli [REDACTED]

Al fine di meglio identificare l'ubicazione dei beni, si riportano di seguito delle ortofoto ricavate dal web:



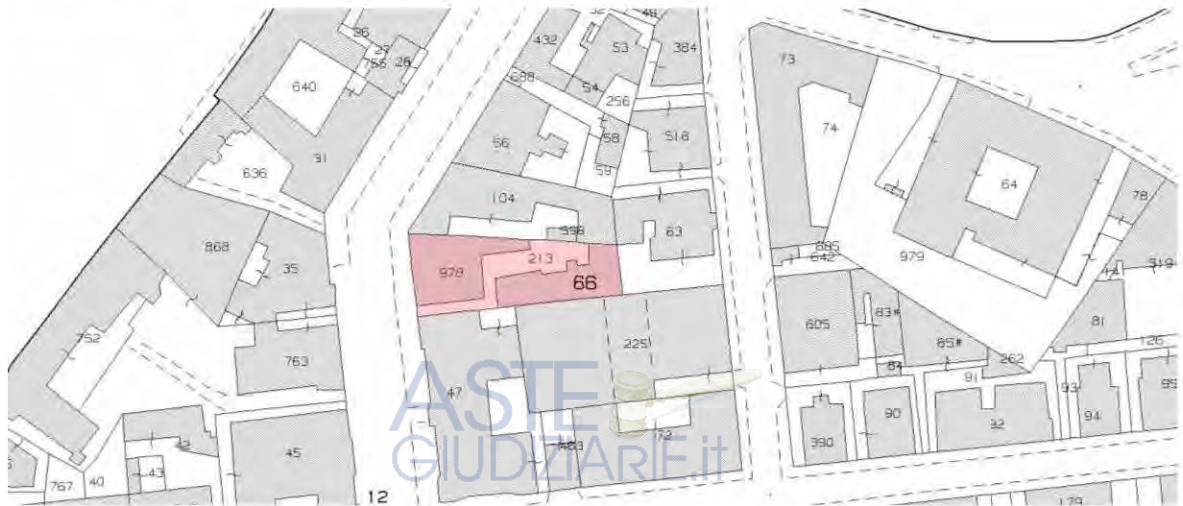


2. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Le unità immobiliari sopra elencate fanno parte di due corpi di fabbrica ubicati in Via Luca Giordano. I mappali terreni correlati alle particelle interessate dalla presente relazione sono:

- Per la particella 433: foglio 130 particella 978;
- Per la particella 588: foglio 130 particella 66.

Entrambi i corpi di fabbrica sono accessibili da Via Luca Giordano, il primo attraverso un androne comune ed i vani d'accesso ai locali terranei e l'altro per mezzo di un cortile comune individuato al Catasto Fabbricati al foglio 130 particella 213 come si evince dall'estratto di mappa allegato:



Si analizzano di seguito le singole unità costituenti il complesso immobiliare in Napoli specificando le superfici utili degli immobili e le loro superfici lorde e le lorde vendibili. Quest'ultima sarà posta alla base della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

In particolare, la superficie lorde vendibile sarà determinata correggendo la superficie lorde di ciascun immobile con l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali secondo la seguente formula:

$$SLV = S_{\text{commerciale}} \times \text{Coefficienti merito}$$

La superficie commerciale sarà determinata come somma:

- della superficie dei vani principali finiti al civile e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- della superficie dei vani principali omogeneizzata non finiti al civile e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali: In tal caso la superficie sarà computata al 40%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e precisamente: balconi, terrazzi e similari (Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 25% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq); giardini, aree a verde e corti (Tali aree scoperte vanno computate al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e va computata al 2% per le superfici eccedenti detto limite);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc. (Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25% qualora non siano comunicanti).

Unità immobiliare in via Luca Giordano n. 156, P.11a 433 sub 11

L'unità immobiliare è costituita da un vano deposito ubicato al piano interrato del fabbricato ubicato in Napoli alla via Luca Giordano ed individuato in mappa al foglio 130 particella 978. Essa confina a nord con porzione immobiliare dello stesso stabile, a ovest con via Luca Giordano e a sud ed est con il cortile comune.

L'unità immobiliare ha una forma regolare ed ha accesso diretto dal locale posto al piano terra, identificato catastalmente con la particella 433 sub 10, per mezzo di un vano scala ed un montacarico nonché dal cortile comune, particella 213, per mezzo di un vano scala. Originariamente l'accesso al locale avveniva solo attraverso i vani scala posti sulla parete sud ed est prospiciente il cortile comune e con ingresso dal civico.... All'atto del sopralluogo pur essendo visibili gli originari vani di accesso non è stato possibile aprirli.

Il vano interrato presenta lungo il perimetro confinante con il cortile e via Luca Giordano n. 4 luci di areazione di dimensioni 1,20x0,70 m. Il pavimento e le pareti risultano interamente rivestite con piastrelle in ceramica.



La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Napoli al Foglio 15 Particella 433 Sub 11 Ctg C/2	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV		
S1 Locale Piano Interrato	67,72	90,42	1,00	90,42	2,42	mediocri
Totale SLV (mq)				90,42		

Unità immobiliare in via Luca Giordano n. 158, P.lla 433 sub 10

L'unità immobiliare è composta da un negozio con ingresso diretto dalla Via Luca Giordano formato da un unico ambiente di forma regolare munito di bagno. Essa confina a nord con l'androne comune e l'immobile individuato con la particella 433 sub 4, a ovest con via Luca Giordano e a sud ed ovest con il cortile condominiale.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare suindicata si presentava collegata per mezzo di vani porta, vano montacarico e vani scala ad altre unità immobiliari aventi identificati catastali ed intestatari differenti e precisamente con il sub 11 di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] ed il sub ... di proprietà della signora

Inoltre nella parte posteriore, una porzione orientale del locale presenta un soppalco cui si accede attraverso una scala in muratura che mette in collegamento i detti locali.

La realizzazione del vano scala di collegamento con le unità sopraindicate è avvenuto in epoca non recente e con l'autorizzazione degli originari proprietari. Ciò si è reso necessario per favorire lo sviluppo dell'attività commerciale locataria del negozio.

Le pareti del locale, con eccezione del bagno, non risultano intonacate mentre il pavimento è rivestito in marmo nell'ambiente prospiciente la via Luca Giordano e in ceramica nel resto del locale. Attualmente l'immobile è privo di ogni opera impiantistica, con eccezione dell'impianto elettrico ed idraulico del bagno, e non risulta collegato alla rete elettrica e alla rete dell'acquedotto cittadino.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Napoli al Foglio 15 Particella 433 Sub 10 Ctg C/1	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV		
PT Locale 1	76,46	100,52	1,00	100,52	3,95	discrete
Soppalco	13,20	25,72	0,35	9,00		
Totale SLV (mq)				109,52		

Unità immobiliare in via Luca Giordano n. 160, P.lla 433 sub 4

L'unità immobiliare è costituita da un piccolo locale adiacente al negozio ed è individuato con la particella 433 sub 10. Al locale si accede direttamente dall'androne del fabbricato.



All'atto del sopralluogo l'immobile risulta comunicante con il negozio (particella 433 sub 10) ed il vano interrato (particella 433 sub 11) per mezzo di un vano di comunicazione. Detto collegamento, come spiegato precedentemente, si è reso necessario, con l'accordo dei proprietari, per la necessità del precedente locatario ad ampliare la propria superficie di vendita.

Attualmente l'immobile risulta costituito da un unico ambiente, privo di locali accessori, con affaccio diretto sul cortile individuato con la particella 213 del foglio 130. Il pavimento e le pareti risultano pavimentate con piastrelle ceramiche, l'impianto elettrico, costituito da punti luci e prese, è direttamente collegato all'impianto del negozio, particella 433 sub 10, oggi in disuso.

All'atto del sopralluogo, il vano descritto presenta un soppalco, ad uso deposito, accessibile con una scala a pioli.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Napoli al Foglio 15 Particella 433 Sub 4 Ctg A/2	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Storda	Coeff.	SLV		
PT Vano	14,65	23,24	1,00	23,24	2,18	mediocri
Soppalco	11,11	13,33	0,15	2,00	2,05	
Totale SLV (mq)				25,24		

Unità immobiliare in via Luca Giordano n. 156, P.lla 588 sub 17

L'unità immobiliare è costituita da un vano posto al piano interrato del fabbricato posto nella parte orientale del cortile individuato catastalmente nel foglio 130 particella 213. Confina a ovest con il cortile condominiale, a sud, ad est e a nord con altre unità immobiliari.

L'immobile è costituito da un deposito il cui accesso avviene direttamente dal cortile comune per mezzo di una scala in muratura.

Dal sopralluogo si è accertato che l'immobile è munito di una porta di accesso in ferro, caratterizzata da barre antintrusione, e non è ne rifinito al civile e ne allacciato alla rete elettrica.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Napoli al Foglio 15 Particella 588 Sub 17 Ctg C/2	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Storda	Coeff.	SLV		
S1 Deposito	57,93	69,78	1,00	69,78	2,90	mediocri
Totale SLV (mq)				69,78		

Unità immobiliare in via Luca Giordano n. 156, P.lla 588 sub 5



L'unità immobiliare è ubicata al primo piano del fabbricato posto nella parte orientale del cortile comune (foglio 130 particella 213) il cui accesso avviene dalla via Luca Giordano n. 156.

L'accesso al piano avviene attraverso un ballatoio, di esclusiva proprietà, che si raggiunge per mezzo di una scala esterna posta nel cortile comune. L'immobile confina a ovest con proprietà [REDACTED] (particella 588 sub 16) e cortile comune mentre sugli altri lati con unità immobiliari di altri proprietari.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare, costituita da un vano principale con annesso bagno di servizio posto sul ballatoio, non risulta rifinita al civile ed è priva di pavimenti, di intonaci, di infissi, di impianto elettrico, di impianto idraulico e termico.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Napoli al Foglio 15 Particella 588 Sub 5 Ctg A/1	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV		
P1 Vano	23,65	31,62	1,00	31,62	4,64	da ristrutturare
P1 Locale di Servizio	1,64	3,18	0,40	1,27	-	da ristrutturare
Ballatoio	2,20		0,30	0,66		
Totale SLV (mq)				33,55		

Unità immobiliare in via Luca Giordano n. 156, P.lla 588 sub 16

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano di un fabbricato posto all'interno del cortile comune (foglio 130 particella 213) il cui accesso avviene dalla via Luca Giordano n. 156.

L'accesso al piano avviene sia attraverso un vano scala di proprietà esclusiva, posto sul lato ovest della proprietà, sia attraverso il vano scala, posto posteriormente, comune anche ad altre unità immobiliari (particella 588 sub 5 e 13). L'immobile confina a nord, ad ovest con il cortile comune (foglio 130 particella 213) a est con il vano scala a sud con altra proprietà.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta adibita a scuola di danza ed è costituita da un ingresso con annesso terrazzino, un'ampia sala, un vano spogliatoio con bagno, un bagno, un disimpegno ed un vano cucina. Il vano spogliatoio risulta ribassato con un soppalco, cui si accede per mezzo di una scala in legno, che ospita una scrivania ed un vano deposito.

L'intero immobile risulta rifinito al civile e presenta i pavimenti in ceramiche mentre la sala principale risulta pavimentata con legno. Gli impianti elettrici, idraulici e termici risultano efficienti. Anche gli



infissi interni, in tamburato bianco, ed esterni, in legno con vetrocamera, sono funzionali.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Napoli al Foglio 15 Partinella 588 Sub 16 Ctg C/1	Superfici (mq)			SLV	Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.			
P1 Ingresso	10,55					ottime
P1 Sala	53,05				4,11	ottime
P1 Vano 1	5,90				2,15	ottime
P1 Bagno 1	1,49	107,34	1,00	107,34		ottime
P1 Vano 2	8,35				4,11	ottime
P1 Bagno 2	2,40					ottime
P1 Soppalco	9,69	12,20	0,15	1,83	1,78	ottime
P1 Terrazzo	13,15		0,35	4,60		ottime
Totale SLV (mq)				113,77		

Unità immobiliare in via Luca Giordano n. 156, P.lla 588 sub 13

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un fabbricato posto nella parte orientale del cortile comune (foglio 130 particella 213) il cui accesso avviene dalla via Luca Giordano n. 156.

L'accesso al piano avviene attraverso un ballatoio, di esclusiva proprietà, che si raggiunge per mezzo di una scala esterna posta nel cortile comune. L'immobile confina a ovest con proprietà [REDACTED] (particella 588 sub 16) e cortile comune mentre sugli altri lati con unità immobiliari di altri proprietari.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare, costituita da tre vani principali ed un vano accessorio posto sul ballatoio, non risulta rifinita al civile. In particolare nell'immobile risultano realizzate solo le tramezzature, che si presentano allo stato grezzo, ed è privo di pavimenti, rivestimenti, infissi, dell'impianto elettrico, dell'impianto idraulico e di quello termico.

Il ballatoio, il vano accessorio ed il vano scala sono coperti da una tettoia in legno munita di grondaia e pluviale di raccolta delle acque meteoriche.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Napoli al Foglio 15 Particella 588 Sub 13 Ctg A/4	Superfici (mq)			SLV	Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.			
P2 Vano 1	21,09					da ristrutturare
P2 Bagno 1	2,87					da ristrutturare
P2 Vano 2	18,96					da ristrutturare
P2 Vano 3	2,77	81,04	1,00	81,04	4,50	da ristrutturare
P2 Vano 4	17,43					da ristrutturare
P2 Vano 5	2,98					da ristrutturare
P2 Ballatoio / Balcone	6,02	6,02	0,30	1,81		da ristrutturare
Totale SLV (mq)				82,85		

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E LEGITTIMITA' DEI FABBRICATI

Gli immobili finora trattati, riguardano singole unità immobiliari ubicate in fabbricati costituenti un unico complesso edilizio, sorto agli inizi del 1900, ubicato in Napoli alla via Luca Giordano.

Detta via rappresenta un'importante arteria posta tra l'alto ed il basso Vomero (ossia tra la zona di San Martino e Piazza Vanvitelli e quella di via Cilea e via Belvedere) quasi a toccare il più antico nucleo del Vomero, il rione Antignano.

Nello specifico l'immobile di cui trattasi ricade urbanisticamente, secondo il Piano Regolatore Vigente del Comune di Napoli, nella **zona omogenea A** che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra, come si evince dallo stralcio del PRG tavola 7, foglio 13, parte I, che di seguito si riporta:



In particolare il complesso edilizio è individuato, come definito dall'art. 69 delle Norme Tecniche d'Attuazione Parte II, "come unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco". Ovvero come "un'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo".

Il Piano Regolatore, nelle zone omogenee A, si attua mediante interventi diretti e per le unità edilizie come sopra definite sono consentiti:



- Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati (...);
- Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto (...);
- La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo (...);
- L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza (...);
- Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:
 1. In ciascuna unità edilizia, il frazionamento (...);
 2. L'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri (...);
 3. L'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura (...);
 4. La riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura, intesa come quota più alta di calpestio, ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra (...);
 5. L'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili (...);
 6. L'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato (...).

Per quanto riguarda la **rispondenza formale** dei dati, lo scrivente ha accertato che gli immobili esaminati sono identificati univocamente e correttamente nel foglio 15 del Comune di Napoli con le particelle 433 (sub 4, 10 e 11) e 588 (sub 5, 13, 16 e 17).



Inoltre, dalle indagini è emerso che nessuna variazione dei dati identificativi essenziali è stata richiesta e/o disposta successivamente alla data di trascrizione dell'istanza di fallimento.

Per quanto riguarda la legittimità del realizzato, lo scrivente non ha avuto riscontro su titoli edilizi recenti ma è possibile affermare che l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta sicuramente in epoca antecedente il 1967.

Per quanto poi riguarda i singoli immobili esaminati, lo scrivente ha potuto accertare la realizzazione di opere in assenza di titoli abilitativi e precisamente:

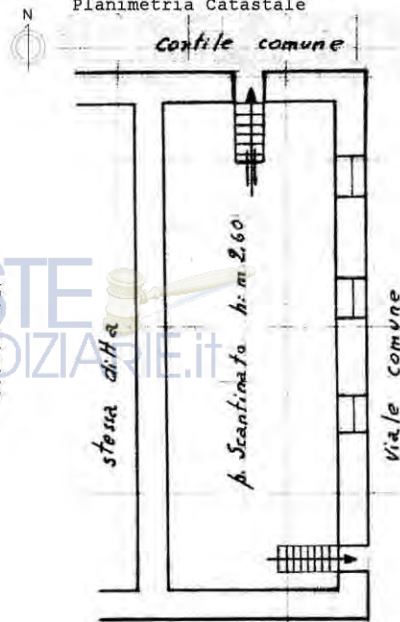
- **Immobile foglio 15 particella 433 sub 11:** in luogo degli originari accessi è stata realizzata una scala con un montacarico che collega verticalmente il sub 11 con il sub 10;

Rilievo Metrico



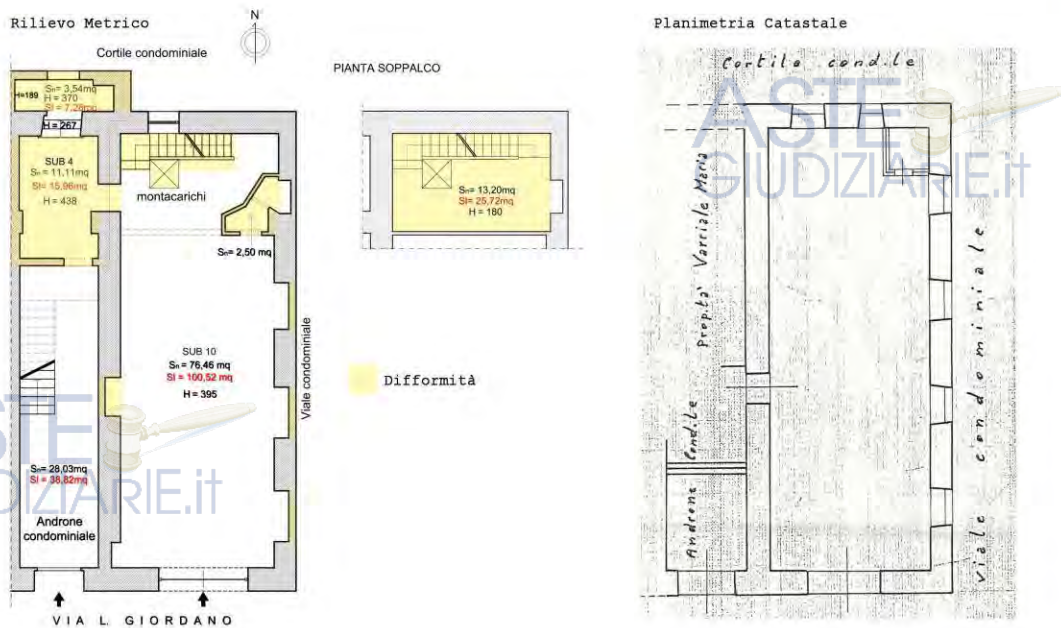
VIA L. GIORDANO

Planimetria Catastale

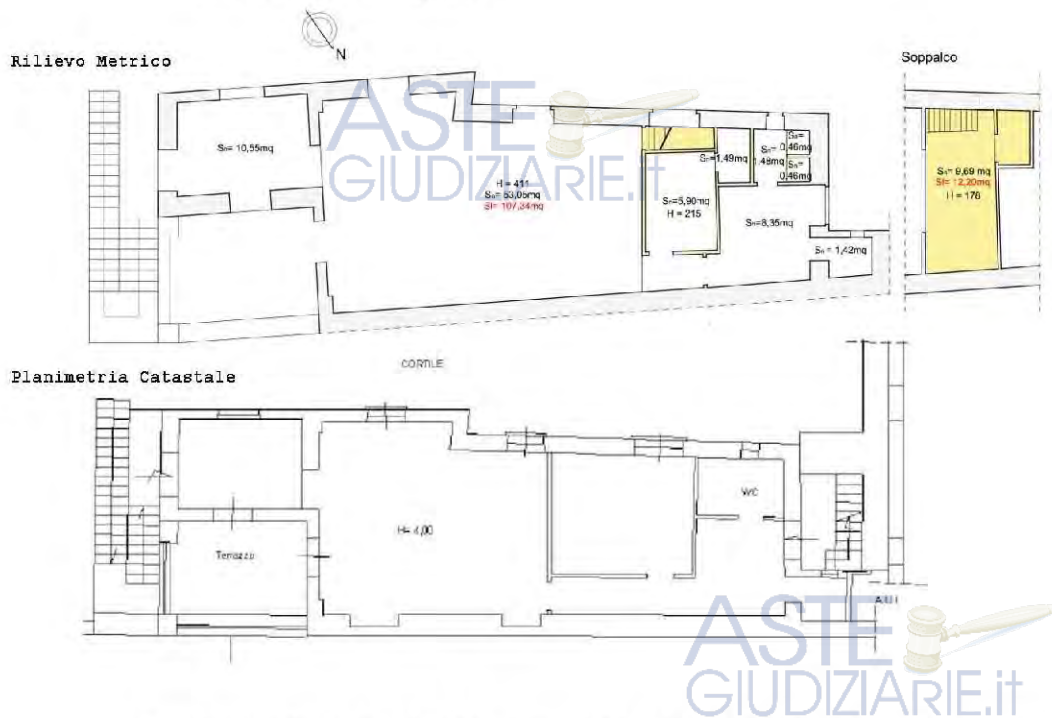


Via Luca Giordano

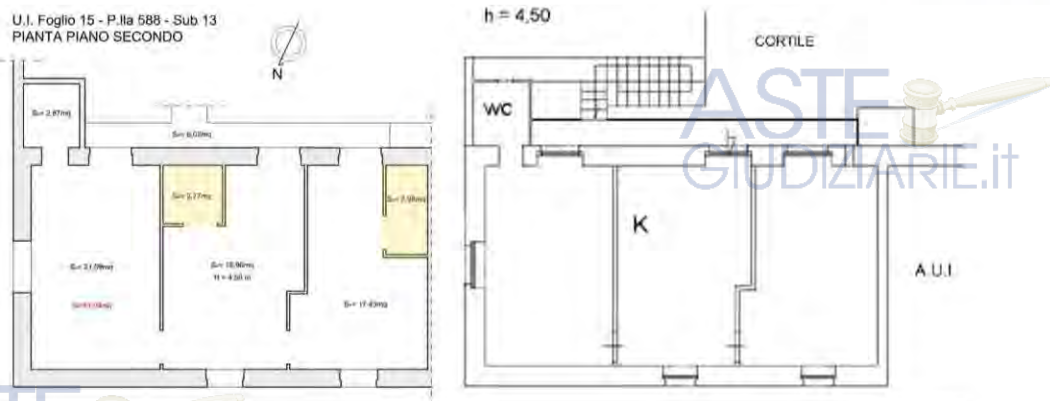
- **Immobile foglio 15 particella 433 sub 4:** nell'immobile è stato realizzato un soppalco in assenza di titolo abilitativo nonché l'apertura di un vano di comunicazione con il sub 10;
- **Immobile foglio 15 particella 433 sub 10:** nell'immobile è stato realizzato una scala ed un montacarico di collegamento con il sub 11 ed il sub 5 posto al primo piano



- **Immobile foglio 15 particella 588 sub 16:** in assenza di titolo abilitativo è stata realizzata una diversa distribuzione interna ed un soppalco collegato direttamente alla sala principale.



- **Immobile foglio 15 particella 588 sub 13:** nell'immobile sono state realizzate tramezzature in assenza di titolo abilitativo.



4. STIMA DEI BENI

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, ha ritenuto opportuno far ricorso, all'uso del metodo di confronto, che determina il valore di mercato di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosca il prezzo in quanto oggetto di compravendite recenti.

Il metodo di confronto dà ovviamente risultati tanto più precisi quanto più sono numerose ed attendibili le contrattazioni prese a riferimento, quanto più tali contrattazioni si riferiscano a beni simili a quelli da stimare, quanto più le caratteristiche considerate siano tali, per precisione ed ampiezza, da definire perfettamente i beni.

A tal fine, per la determinazione del valore di mercato degli immobili, si farà riferimento alle quote medie di mercato di alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Individuato il valore medio di mercato, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di "Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS). In particolare, i valori di mercato suddetti vanno corretti attraverso l'applicazione dei coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{SLV} \times \text{Quotazione al mq}$$



Pertanto, per gli immobili oggetto di stima, si riportano di seguito le superfici lorde vendibili precedentemente determinate:

Fabbricati in	Piano	Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	SDV mq
Napoli Via Luca Giordano, 156	S1	Avv	15	433	11	C2	1.018,87 €	90,42
Napoli Via Luca Giordano, 160	T	Avv	15	433	4	A2	160,10 €	25,24
Napoli Via Luca Giordano, 158	T	Avv	15	433	10	C1	4.656,38 €	109,52
Napoli Via Luca Giordano, 156	S1	Avv	15	588	17	C2	521,62 €	69,78
Napoli Via Luca Giordano, 156	1	Avv	15	588	5	A2	136,86 €	33,55
Napoli Via Luca Giordano, 156	1	Avv	15	588	16	C1	6.694,57 €	113,77
Napoli Via Luca Giordano, 153	2	Avv	15	588	13	A4	348,61 €	82,85

Inoltre, per gli immobili ad uso abitativo, si tiene conto delle principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, così definite:

- **Caratteristiche di localizzazione:** l'ubicazione dell'immobile in via Luca Giordano è una posizione straordinaria, con caratteri di unicità ed esclusività per la propria destinazione d'uso commerciale. Infatti gli immobili oggetto di stima sono ubicati in una strada ad alta vocazione commerciale chiusa al traffico veicolare e con una forte affluenza pedonale;
- **Caratteristiche di accessibilità:** la limitazione al traffico veicolare della via Luca Giordano garantisce il mantenimento di maggior sicurezza durante gli orari di affluenza di un gran numero di pedoni o di maggiore traffico e di mantenere bassi i livelli di inquinamento; Il locale deposito ha accesso oltre che dal vano scala interno al locale negozio anche da due vani posti nel cortile retrostante l'immobile cui si accede direttamente dalla via Luca Giordano.
- **Caratteristiche costruttive:** l'età degli edifici in esame risulta essere superiore ai 50 anni; inoltre le unità immobiliari individuate catastalmente come sub 10, 11 e 5 non sono immediatamente utilizzabili poiché necessitano di opere per il completamento al civile e di rifacimento degli impianti elettrici e termici;
- **Caratteristiche di esposizione e panoramicità:** l'immobile presenta una buona esposizione e una discreta panoramicità;
- **Caratteristiche stato d'uso e manutenzione:** in generale le unità immobiliari presentano condizioni d'uso mediocri, l'unità individuata con la particella 588 sub 13 è da ristrutturare mentre l'unità immobiliare individuata con la particella 588 sub 16 appare in un ottimo stato d'uso e manutenzione.



Per gli **immobili diversi dall'abitazione** si è tenuto conto anche dello stato locativo, della posizione particolarmente favorevole al commercio e delle caratteristiche tecnologiche.

Il valore di mercato sarà determinato con il procedimento di stima sintetico comparativo facendo riferimento alle quote medie di mercato di alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PZZA VANVITELLI, FLORIDIANA, SAN MARTINO, VIA SCARLI
Codice zona: B12 VIA LUCA GIORDANO

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3300	5000	L	7,5	11,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3500	L	5,8	8,7	N
Abitazioni signorili	Normale	4100	6200	L	9,3	13,9	N
Autorimesse	Normale	1850	2800	L	6,2	9,3	N
Box	Normale	2800	4300	L	10,5	16,1	N
Posti auto coperti	Normale	1750	2650	L	6,6	9,9	L
Posti auto scoperti	Normale	1200	1850	L	4,5	6,9	L
Ville e Villini	Normale	3600	5500	L	9	13,7	N

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PZZA VANVITELLI, FLORIDIANA, SAN MARTINO, VIA SCARLI
Codice zona: B12 VIA LUCA GIORDANO

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	920	1850	L	3,1	6,1	N
Negozi	Normale	3000	6100	L	11,3	22,8	N
Negozi	Ottimo	5800	11700	L	23,2	46,8	N

Via Luca Giordano, 156





Dalle ricerche effettuate sono stati adottati i seguenti valori di mercato:

- Per i negozi: 7.00,00 euro/mq
- Per i magazzini: 1.700,00 euro/mq;
- Per le abitazioni: 5.200,00 euro/mq.



Il valore unitario di mercato così determinato necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS).

E precisamente:

Per i negozi:

Immobili in Napoli Foglio 15		P.11a 433 Sub 10	P.11a 588 Sub 16
CARATTERISTICHE		COEFFICIENTI DI MERITO	
STATO LOCATIVO	tipo	adottato	adottato
Sfitto	1,00	1,00	0,70
Fitto con scadenza <6 anni	0,85		
Fitto con scadenza >6 anni	0,80		
Con Avviamento Commerciale	0,70		
Posizione	tipo	adottato	adottato
particolarmente favorevoli	1,50	1,50	1,50
favorevoli	1,20		
Ordinarie	1,00		
poco favorevoli	0,30		
Caratteri Tecnologici	tipo	adottato	adottato
Ottimi	1,20	1,00	1,00
Buoni	1,00		
Mediocri	0,80		
Scadenti	0,70		
Immobili in Napoli Foglio 15		P.11a 433 Sub 10	P.11a 588 Sub 16
Coefficiente di merito da applicare		1,50	1,05
Più probabile valore di mercato unitario €/mq		10 500,00 €	7 350,00 €

Per i magazzini:





Immobili in Napoli Foglio 15		P.lla 433 Sub 11	P.lla 588 Sub 17
CARATTERISTICHE		COEFFICIENTI DI MERITO	
STATO LOCATIVO	tipo	adottato	adottato
Sfitto	1,00		
Fitto con scadenza <6 anni	0,80	1,00	1,00
Fitto con scadenza >6 anni	0,70		
Con avviamento commerciale	0,70		

Posizione	tipo	adottato	adottato
P. Terra/Rialzato con accesso carraio	1,20	0,80	0,80
P. Terra/Rialzato senza accesso carraio	1,00		
Piano seminterrato con accesso carraio	0,90		
Piano seminterrato senza accesso carraio	0,80		

Caratteri Tecnologici	tipo	adottato	adottato
Ottimi	1,10	1,00	1,00
Buoni	1,00		
Mediocri	0,80		
Scadenti	0,70		

Immobili in Napoli Foglio 15	P.lla 433 Sub 11	P.lla 588 Sub 17
Coefficiente di merito da applicare	0,80	0,80
Più probabile valore di mercato unitario €/mq	1 360,00 €	1 360,00 €

Per le abitazioni:

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI DI MERITO			
Ambientali	tipo	adottato	adottato	adottato
Ottimi	1,20	1,20	0,95	0,95
Buoni	1,00			
Mediocri	0,95			
Scadenti	0,90			

Età	tipo	adottato	adottato	adottato
5 anni	1,00	0,70	0,70	0,70
tra i 6 ed i 20 anni	0,90			
tra i 20 ed i 50 anni	0,80			
oltre i 50 anni	0,70			

Tipologia	tipo	adottato	adottato	adottato
Villa	2,00	1,40	1,40	1,40
Fabbricato signorile	1,40			
Fabbricato civile	1,20			
Fabbricato economico	1,00			
Fabbricato popolare	0,80			
Fabbricato rurale	0,70			

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Posizione	tipo	adottato	adottato	adottato
Periferica	1,00	1,40	1,40	1,40
Semiperiferica	1,20			
Centrale	1,40			
Degradata	0,90			
Panoramicità/Orientamento	tipo	adottato	adottato	adottato
Ottima	1,00	0,90	0,90	0,90
media	0,90			
scadente	0,60			
Caratteri Tecnologici	tipo	adottato	adottato	adottato
Ottimi	1,00	0,80	0,70	0,70
Buoni	0,90			
Mediocri	0,80			
Scadenti	0,70			
Stato di conservazione	tipo	adottato	adottato	adottato
Normale	1,00	0,80	0,80	0,80
Mediocre	0,80			
Scadente	0,60			
Immobili in Napoli Foglio 15		P.lla 433 Sub 4	P.lla 588 Sub 5	P.lla 588 Sub 13
Coefficiente di merito da applicare		0,95	0,66	0,66
Più probabile valore di mercato unitario €/mq		4 931,30 €	3 415,95 €	3 415,95 €

Tanto premesso, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati, corretto con i relativi coefficienti di merito, è il seguente:

IMMOBILI	SLV mq	VALORE UNITARIO €/mq	TOTALE
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 11, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	90,42	1.360,00 €	122.971,20 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 4, Ctg A/2 - PIANO TERRA	25,24	4.931,30 €	124.464,96 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 10, Ctg C/1 - PIANO TERRA	109,52	10.500,00 €	1.149.981,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 17, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	69,78	1.360,00 €	94.900,80 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	33,55	3.415,95 €	114.611,98 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 16, Ctg C/1 - PIANO PRIMO	113,77	7.350,00 €	836.227,88 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 13, Ctg A/4 - PIANO SECONDO	82,85	3.415,95 €	282.997,85 €
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE			2.726.155,66 €

Al più probabile valore di mercato così determinato, cioè pari a **2.726.155,66 euro**, è necessario applicare le seguenti decurtazioni:

- Il 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto;



- Il costo relativo alle pratiche di adeguamento catastale più gli onorari tecnici per la sanatoria delle difformità riscontrate nelle varie unità immobiliari;
- Il costo delle demolizioni delle parti d'opera non sanabili;
- Il costo delle opere di completamento;
- Il costo della sanatoria delle opere realizzate senza atti autorizzativi.

	PIANO INTERRATO P.lla 433 Sub 11	PIANO TERRA P.lla 433 Sub 4	PIANO TERRA P.lla 433 Sub 10	PIANO INTERRATO P.lla 588 Sub 17	PIANO PRIMO P.lla 588 Sub 5	PIANO PRIMO P.lla 588 Sub 16	PIANO SECONDO P.lla 588 Sub 13
VALORE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	122.971,20 €	124.464,96 €	1.149.981,00 €	94.900,80 €	114.611,98 €	836.227,88 €	282.997,85 €
10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE	12.297,12 €	12.446,50 €	114.998,10 €	9.490,08 €	11.461,20 €	83.622,79 €	28.299,79 €
DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	10.000,00 €	3.000,00 €	15.000,00 €	10.000,00 €	€	5.000,00 €	10.000,00 €
PRATICA PER DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE E ONORARI TECNICI	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	€	2.500,00 €	2.500,00 €
PRATICA DI ADEGUAMENTO CATASTALE	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	€	1.500,00 €	1.500,00 €
VALORE FINALE DEI BENI	96.674,08 €	105.018,46 €	1.015.982,90 €	71.410,72 €	103.150,78 €	743.605,09 €	240.698,07 €
VALORE FINALE DEL CORPENTIO IMMOBILIARE							2.376.540,10 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni ubicati in Napoli risulta essere pari a **2.376.540,10 euro**.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DEI BENI IMMOBILI

Alla luce di quanto, il valore della quota immobiliare posseduta dalla Fallita [REDACTED] per i diritti successori che vanta sui beni in Napoli, è il seguente:

BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO	VALORE CON DECURTAZIONI	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 11, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	122.971,20 €	96.674,08 €	100%	96.674,08 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 4, Ctg A/2 - PIANO TERRA	124.464,96 €	105.018,46 €	25%	26.254,62 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 10, Ctg C/1 - PIANO TERRA	1.149.981,00 €	1.015.982,90 €	25%	253.995,73 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 17, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	94.900,80 €	71.410,72 €	100%	71.410,72 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	114.611,98 €	103.150,78 €	100%	103.150,78 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 16, Ctg C/1 - PIANO PRIMO	836.227,88 €	743.605,09 €	100%	743.605,09 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 13, Ctg A/4 - PIANO SECONDO	282.997,85 €	240.698,07 €	100%	240.698,07 €
VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO				1.535.789,08 €



Pertanto il più probabile valore di mercato della quota di proprietà dei beni ubicati in Napoli risulta essere pari complessivamente a **1.535.789,08 euro**.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Al fine di valutare il valore locativo degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo che consente di determinare il valore di locazione di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosca il canone. Il metodo di confronto da ovviamente risultati tanto più precisi quanto più sono numerose ed attendibili le contrattazioni prese a riferimento, quanto più tali contrattazioni si riferiscano a beni simili a quelli da stimare, quanto più le caratteristiche considerate siano tali, per precisione ed ampiezza, da definire perfettamente i beni.

Per le quote medie di mercato si farà riferimento alle informazioni attinte da alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Individuato il valore medio di locazione, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS).

Per le caratteristiche degli immobili oggetto di indagine, lo scrivente osserva quanto segue:

- L'ubicazione degli immobili in via Luca Giordano è una posizione straordinaria, con caratteri di unicità ed esclusività per la propria destinazione d'uso commerciale. Infatti, gli immobili oggetto di indagine sono ubicati in una strada ad alta vocazione commerciale chiusa al traffico veicolare con una forte affluenza pedonale;
- La limitazione al traffico veicolare della via Luca Giordano garantisce il mantenimento di maggior sicurezza durante gli orari di affluenza di un gran numero di pedoni o di maggiore traffico e di mantenere bassi i livelli di inquinamento;
- Le unità immobiliari individuate catastalmente con la particella 433 sub 4, 10 e 11 nonché la particella 588 sub 5 e



13 non sono immediatamente utilizzabili poiché necessitano di opere per il completamento al civile e di rifacimento degli impianti elettrici e termici;

- Le unità immobiliari in generale presentano piccole difformità (vano scala di collegamento tra il negozio del piano terra e l'appartamento sito al primo piano) e pertanto risulta necessario intervenire eliminando le parti d'opera non legittimi;
- Il locale deposito ha accesso oltre che dal vano scala interno al locale negozio anche da due vani posti nel cortile retrostante l'immobile cui si accede direttamente dalla via Luca Giordano;
- L'appartamento individuato al primo piano sarà utilizzato ad uso diverso dall'abitazione e pertanto avrà un valore locativo differente dall'uso della categoria residenziale.

Considerate tali caratteristiche, soprattutto quelle di unicità, unitamente a un'indagine di mercato svolta per una comparazione tra beni simili, lo scrivente ritiene che il più probabile valore locativo per ciascuna delle unità immobiliari, **nello stato di fatto in cui si trovano e quindi anche in assenza di opere di completamento**, è il seguente:

BENI IMMOBILI	SIV		VALORE LOCATIVO		QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE DELLA QUOTA
	mq	UNITARIO	MESE	ANNUO		
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 11, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	90,42	3,10 €	280,00 €	3 360,00 €	100%	3 360,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 4, Ctg A/2 - PIANO TERRA	25,24	15,85 €	400,00 €	4 800,00 €	25%	1 200,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 10, Ctg C/1 - PIANO TERRA	109,52	65,74 €	7 200,00 €	86 400,00 €	25%	21 600,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 17, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	69,78	3,58 €	250,00 €	3 000,00 €	100%	3 000,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	33,55	10,43 €	350,00 €	4 200,00 €	100%	4 200,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 16, Ctg C/1 - PIANO PRIMO	113,77	19,34 €	2 200,00 €	26 400,00 €	100%	26 400,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 13, Ctg A/4 - PIANO SECONDO	82,85	10,26 €	850,00 €	10 200,00 €	100%	10 200,00 €
VALORE TOTALE DEL VALORE LOCATIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO						69 560,00 €

Si ribadisce che i valori locativi si riferiscono agli immobili nello stato di fatto in cui si trovano in quanto qualsiasi opera di completamento funzionale di ciascun immobile esaminato avrebbe necessariamente comportato una rivisitazione al rialzo dei valori locativi determinati.



Caserta, 26 gennaio 2018

OGGETTO: **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**
Fallimento [REDACTED] in qualità di titolare
dell'omonima farmacia
Procedimento Fallimentare N.13/2016 R.F.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA
CAPITOLO 4 - BENI IN MARCIANISE

1. DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Marcianise sono costituiti un fabbricato e un terreno individuati catastalmente come segue:

Fabbricati in	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	1	5	5407	3	A2	604,25 €

Terreni in	Foglio	Particella	Qualità	Superfici mq	Reddito	
					dominicale	agrario
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	5	1363	Seminativo	71,00	2,00 €	0,75 €

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che il complesso edilizio di Via Luigi Iovine, 2 è costituito anche da un locale cantina, indiviso tra i germani [REDACTED] e un vano al piano terra, di esclusiva proprietà di [REDACTED] che non risultano accatastati.

In seguito agli accertamenti effettuati presso la banca dati dell'agenzia delle entrate sezione territorio i beni sui indicati risultano intestati come segue:

- [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 per l'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 5 particella 5407, sub 3. Proprietà per 500/1000 per il giardino identificato catastalmente al Foglio 5 particella 1363.
- [REDACTED] Proprietà per 500/1000 per il giardino identificato catastalmente al Foglio 5 particella 1363.





Gli intestatari degli immobili risultano proprietari per le quote indicate per mezzo dei seguenti atti di provenienza:

- Atto per causa di morte: DENUNZIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] (Pubblicazione testamento per notaio Liotti del 13 febbraio 2007, Repertorio 67196 Raccolta 17779, Agenzia delle Entrate di Caserta Volume: 906 n.67 del 5 febbraio 2008). Dalla denuncia si evince che i beni di proprietà della signora [REDACTED] come sopra individuati, sono devoluti per testamento ai figli [REDACTED]

Al fine di meglio identificare l'ubicazione dei beni, si riportano di seguito delle ortofoto ricavate dal web:



particella 5407 sub 3 ed al Catasto Terreni con la particella 1363.

Il fabbricato, il cui accesso avviene attraverso il cortile comune da via Luigi Iovine, confina a nord con le particelle 341, 365 e 5192 del Foglio 9, a est con le particelle 5522 e 5296, a sud con Via Luigi Iovine, a ovest con la particella 5521, come da estratto di mappa allegato:



Il complesso edilizio si presenta completo nelle sue parti comuni e nell'impiantistica (illuminazione, citofono, impianto idrico ed elettrico) e risulta allacciato alle reti cittadine (rete elettrica, rete metano, rete telefonica). È caratterizzato da un cortile anteriore e da uno posteriore dal quale si accede al giardino, identificato nel catasto terreni con la particella 1363.

Si analizzano di seguito le singole unità costituenti il complesso immobiliare in cui si specificano le superfici utili degli immobili, la superficie lorda e quella lorda vendibile che sarà posta alla base del valore dell'immobile.

In particolare, la superficie lorda vendibile sarà determinata correggendo la superficie lorda di ciascun immobile con l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali secondo la seguente formula:

$$SLV = S_{\text{commerciale}} \times \text{Coefficienti merito}$$

La superficie commerciale sarà determinata come somma:

- della superficie dei vani principali finiti al civile e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie dei vani principali omogeneizzata non finiti al civile e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali: In tal caso la superficie sarà computata al 40%;



- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e precisamente: balconi, terrazzi e similari (Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 25% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq); giardini, aree a verde e corti (Tali aree scoperte vanno computate al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e va computata al 2% per le superfici eccedenti detto limite);

Della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc. (Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25% qualora non siano comunicanti).

Beni Comuni

Il complesso edilizio è caratterizzato da una serie di beni comuni a tutte le unità immobiliari come di seguito indicati:

Beni Comuni	Piano	Descrizione
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	T	Cortile anteriore
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	T	Porticato
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	T	Cortile interno
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	T	Giardino (Particella 1363)
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	T	Locale caldaia

U.I. in Marcianise (CE) Beni Comuni	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV		
PT Cortile anteriore	83,20	91,67	0,10	9,17		discrete
PT Porticato	38,43	41,58	0,10	4,16		discrete
PT Cortile interno	115,04	122,15	0,10	12,22		discrete
PT Giardino	67,40	77,72	0,10	7,77		discrete
PT Locale caldaia	10,95	15,00	0,15	2,25	2,50	mediocri
Totale SLV (mq)				35,56		

Ai fini della stima le superfici lorde vendibili dei beni comuni saranno distribuite in parti uguali per le due unità immobiliari (una di proprietà di [REDACTED] e l'altra di [REDACTED] costituenti il compendio immobiliare come superfici di godimento per la quota di 1/2.

Unità immobiliare particella 5407 sub 3

L'unità immobiliare, individuata catastalmente come **sub 3**, erroneamente definito come piano rialzato, è posta al piano primo dell'edificio ed è composta da una cucina, una camera da letto, uno studio, un salone, un soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un corridoio e un disimpegno. L'accesso



al piano avviene dal porticato comune, attraverso il portoncino d'ingresso e per mezzo della scala interna. Al piano terra dell'edificio vi è un vano accessorio all'abitazione che non risulta accatastato. L'immobile presenta affacci sia sul cortile comune d'ingresso che sul cortile e giardino posteriore individuato con la particella 1363.

L'appartamento risulta completato al civile ed è dotato di impianto idraulico, termico, piastrelle, rivestimento, infissi in legno con vetro singolo con romane esterne e bussole in legno.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Marcellanise (CE) al Foglio 5 Particella 5407 Sub 3	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni	
	Su	Slorda	Coeff.	SLV			
Pl Vano Scala	13,10	15,94		15,94	3,27	discrete	
Pl Corridoio	18,98	23,78		23,78		discrete	
Pl Salone	52,20	61,05		61,05		discrete	
Pl Disimpegno	4,02	5,13		5,13		discrete	
Pl Ripostiglio	5,22	6,68		6,68		discrete	
Pl Cucina	16,02	18,55	1,00	18,55		discrete	
Pl Bagno 2	4,49	6,13		6,13		discrete	
Pl Soggiorno	22,85	30,19		30,19		discrete	
Pl Bagno 1	8,36	9,90		9,90		discrete	
Pl Letto	14,05	18,50		18,50		discrete	
Pl Studio	17,28	23,05		23,05		discrete	
Pl Balcone 1	19,12	-		4,78		discrete	
Pl Veranda Balcone 1	8,14	-	0,25	2,04		discrete	
Pl Balcone 2	14,61	-		3,65		discrete	
PT Vano Soggiorno (non accatastato)	19,95	28,96	0,25	7,24		2,70	discrete
PT Quota Beni Comuni (1/2)	157,51	-	-	17,78			discrete
Totale SLV (mq)				254,39			

Piano cantinato indiviso non accatastato

Il locale cantinato è accessibile dal cortile anteriore al fabbricato per mezzo di un portoncino d'ingresso; risulta sottoposto rispetto alla quota 0.00 del cortile di 1,20 m, dislivello che viene superato per mezzo di una scala posta all'ingresso del cantinato. Il locale non è rifinito, né pavimentato e viene utilizzato come deposito.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue:

U.I. in Marcellanise (CE) Piano Cantinato	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV		
PT Piano cantinato	66,54	82,20	0,40	32,88	3,90	al rustico
Totale SLV (mq)				32,88		

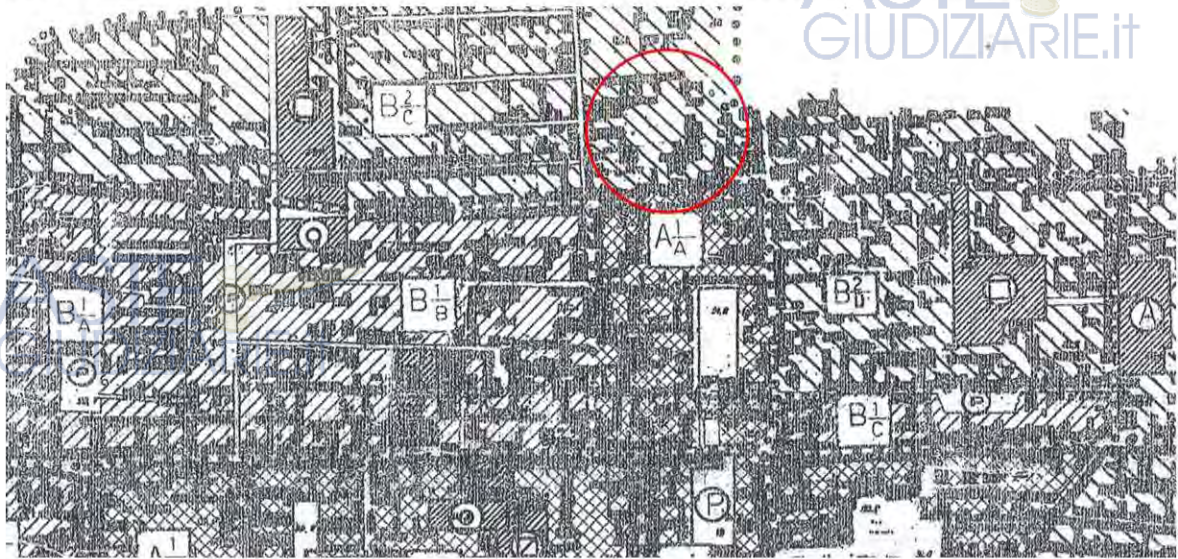
Ai fini della stima, per le unità caratterizzate da condizioni al rustico, è stato adottato un coefficiente correttivo di 0,40 in quanto sono ambienti non rifiniti al civile e che per essere utilizzabili necessitano di opere di completamento.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO

L'immobile di cui trattasi è ubicato nel Comune di Marcellanise alla via Luigi Iovine, 2 (erroneamente indicata Via Francesco Busacca) e ricade,



secondo il Piano Regolatore Vigente, nella "Zona Omogenea B2/c: di Recente Urbanizzazione" che definisce le parti del territorio di recente urbanizzazione che non presentano particolari valori ambientali.



In tali aree, come indicato nello Stralcio della Variante al PRG del 22 marzo 2013 gli interventi saranno assoggettati a Piani Particolareggiati. Sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia a parità di volume e di altezza, nuove costruzioni, nonché demolizione di fabbricati in precarie condizioni di stabilità.

Per quanto riguarda la rispondenza formale dei dati, lo scrivente ha accertato che l'immobile è identificato univocamente e correttamente nel foglio 5 del Comune di Marcianise particella 5407 sub 3 ma erroneamente indicato come piano rialzato (invece che primo) alla Via Francesco Busacca (invece che Via Luigi Iovine).

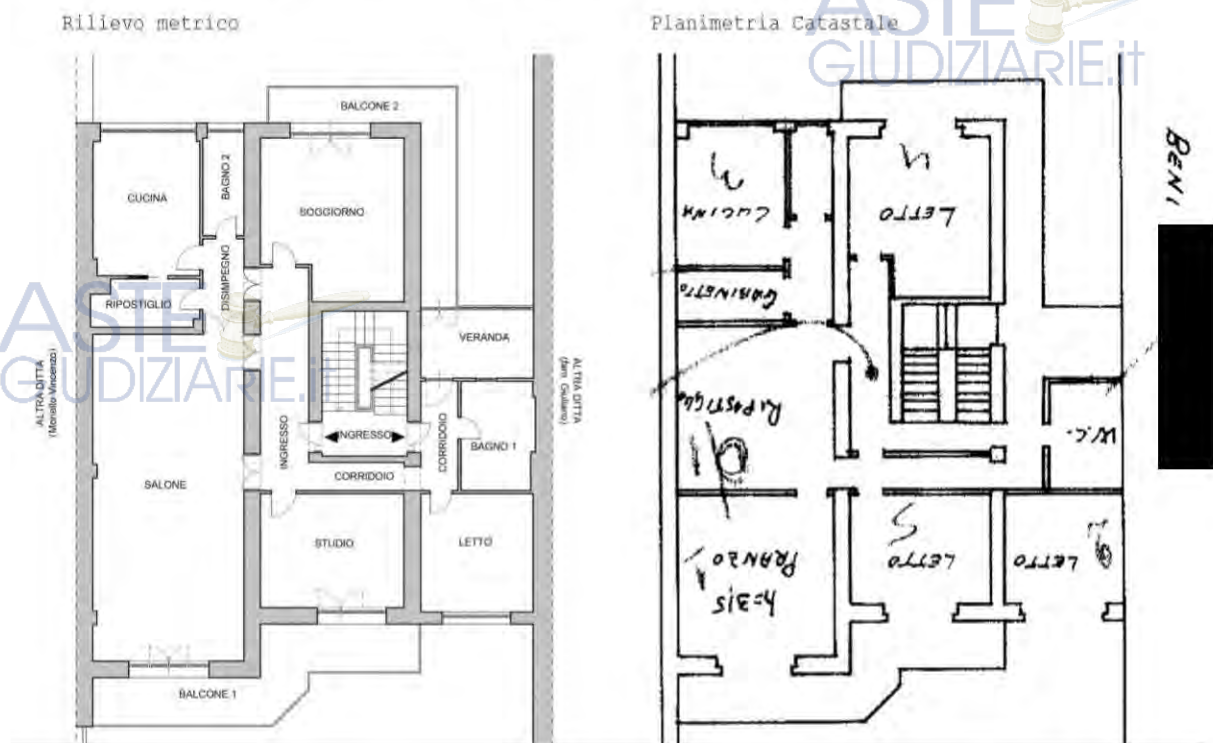
Inoltre, dalle indagini è emerso che nessuna variazione dei dati identificativi essenziali è stata richiesta e/o disposta successivamente alla data di trascrizione dell'istanza di fallimento.

Per quanto riguarda la legittimità del realizzato, lo scrivente non ha avuto riscontro su titoli edilizi recenti ma è possibile affermare che l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta sicuramente in epoca antecedente il 1967.

La situazione reale dell'unità presenta lievi difformità rispetto alla planimetria catastale depositata. Le difformità si evidenziano nell'abbattimento di un tramezzo del salone, nella realizzazione di una veranda ricavata sul balcone posteriore che affaccia sul cortile interno lato giardino, nell'apertura di un vano porta tra la cucina e il vano indicato erroneamente "gabinetto", nonché un'errata definizione degli



ambienti in termini di destinazioni d'uso. Il vano accessorio al piano terra non risulta accatastato. Così come il piano cantinato indiviso.



Pertanto sarà necessario eseguire l'adeguamento catastale finalizzato a registrare la situazione dello stato reale delle unità immobiliari.

4. STIMA DEL FABBRICATO

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, ha ritenuto opportuno far ricorso, all'uso del metodo di confronto, che determina il valore di mercato di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosca il prezzo in quanto oggetto di compravendite recenti.

Il metodo di confronto dà ovviamente risultati tanto più precisi quanto più sono numerose ed attendibili le contrattazioni prese a riferimento, quanto più tali contrattazioni si riferiscano a beni simili a quelli da stimare, quanto più le caratteristiche considerate siano tali, per precisione ed ampiezza, da definire perfettamente i beni.

A tal fine, per la determinazione del valore di mercato degli immobili, si farà riferimento alle quote medie di mercato di alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Individuato il valore medio di mercato, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di "Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS). In particolare, i valori di mercato suddetti vanno corretti attraverso l'applicazione dei coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{SLV} \times \text{Quotazione al mq}$$

Pertanto, per gli immobili oggetto di stima, si riportano di seguito le superfici lorde vendibili precedentemente determinate:

Fabbricati in	Pianc	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	SLV mq
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 2	1	5	5407	3	A2	604,25 €	254,39
Marcianise (CE) alla Via Luigi Iovine, 3	S1	-	-	-	CANTINATO	-	32,88

Inoltre si tiene conto delle principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, così definite:

- **Caratteristiche di localizzazione:** l'immobile oggetto di studio ricade nel territorio comunale di Marcianise caratterizzato da circa 40.297 abitanti;
- **Caratteristiche di accessibilità:** l'immobile è ubicato in una zona limitrofa del comune quasi a confine con il comune di Capodrise. Per quanto riguarda i servizi di prima necessità, l'area è dotata di farmacie, supermercati, e a breve distanza vi è l'ufficio postale, la sede comunale, nonché l'ospedale. Dista dieci km dal centro di Caserta.
- **Caratteristiche costruttive:** l'immobile in esame presenta una struttura portante in muratura (del tipo mista con pilastri e travi poggiate su muratura portante perimetrale con solai in latero cemento). L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto telefonico ed impianto di riscaldamento e condizionamento. Per quanto riguarda gli infissi: il portoncino d'ingresso è in ferro verniciato con vetro di buona fattura mentre le finestre sono in legno con vetro singolo con chiusura e persiane in alluminio con lamelle non regolabili.
- **Caratteristiche di esposizione e panoramicità:** l'immobile presenta una buona esposizione e una discreta panoramicità.

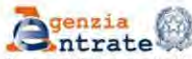


La porzione immobiliare è caratterizzata da aperture su tutti i lati;

- **Caratteristiche stato d'uso e manutenzione:** in generale l'immobile appare in un buono stato d'uso ad eccezione del piano cantinato. Lo stesso immobile non presenta evidenti degenerazioni dell'intonaco.

Il valore di mercato sarà determinato con il procedimento di stima sintetico comparativo facendo riferimento alle quote medie di mercato di alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre I

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Semicentrale/LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA N

Codice zona: 01/ANO, CONFINE CAPODRISE

Microzona: 0

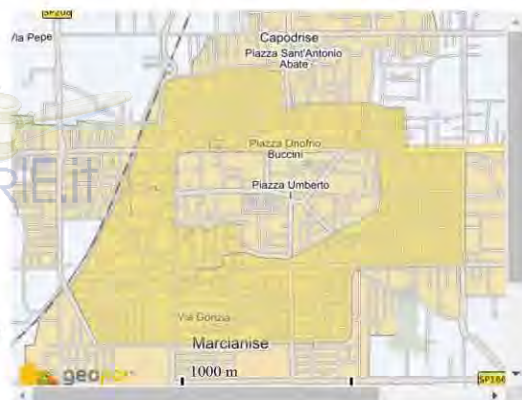
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	1,4	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	770	1150	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1	1,5	L
Stampa							

Via Luigi Iovine, 2
Marcianise (CE)

ITA ENG



Adottando il valore di **750,00 €/mq** per gli immobili, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita anche delle opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS).



Immobili in Marcianise Foglio 5 p.lla 5047		Sub 3	Piano Cantinato
CARATTERISTICHE		COEFFICIENTI DI MERITO	
Ambientali	tipo	adottato	adottato
Ottimi	1,05	1,00	1,00
Buoni	1,00		
Mediocri	0,95		
Scadenti	0,90		
Età	tipo	adottato	adottato
5 anni	1,00	0,70	0,70
tra i 6 ed i 20 anni	0,90		
tra i 20 ed i 50 anni	0,80		
oltre i 50 anni	0,70		
Tipologia	tipo	adottato	adottato
Villa	2,00	1,20	1,20
Villetta a schiera	1,40		
Fabbricato civile	1,20		
Fabbricato economico	1,00		
Fabbricato popolare	0,80		
Fabbricato rurale	0,70		
Posizione	tipo	adottato	adottato
Periferica	1,00	1,20	1,20
Semiperiferica	1,20		
Centrale	1,40		
Degradata	0,90		
Panoramicità/Orientamento	tipo	adottato	adottato
Ottima	1,00	0,90	0,90
media	0,90		
scadente	0,60		
Caratteri Tecnologici	tipo	adottato	adottato
Ottimi	1,00	0,90	0,80
Buoni	0,90		
Mediocri	0,80		
Scadenti	0,70		
Stato di conservazione	tipo	adottato	adottato
Normale	1,00	1,00	1,00
Mediocre	0,80		
Scadente	0,60		
Immobili in Marcianise Foglio 5 p.lla 5047		Sub 3	Piano Cantinato
Coefficiente di merito da applicare		0,82	0,73
Più probabile valore di mercato unitario €/mq		612,36 €	435,46 €

Tanto premesso, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato, corretto con i relativi coefficienti di merito, è il seguente:



IMMOBILI	SLV mq	VALORE UNITARIO €/mq	TOTALE
U.I. in Marcianise (CE) al Foglio 5, Particella 5407, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	254,39	612,36	155 777,34 €
U.I. in Marcianise (CE) PIANO CANTINATO NON ACCATASTATO	32,88	435,46	14 317,79 €
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE			170 095,14 €

Al più probabile valore di mercato così determinato, cioè pari a **170.095,14 euro**, è necessario applicare le seguenti decurtazioni:

- Il 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- Il costo relativo alle pratiche di adeguamento catastale più gli onorari tecnici per la sanatoria delle difformità riscontrate nelle varie unità immobiliari;
- Il costo delle demolizioni delle parti d'opera non sanabili;
- Il costo delle opere di completamento;
- Il costo della sanatoria delle opere realizzate senza atti autorizzativi.

	PIANO PRIMO SUB 3	PIANO CANTINATO non accatastato
VALORE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	155 777,34 €	14 317,79 €
10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE	- 15 577,73 €	- 1 431,78 €
PRATICA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' (art. 36 DPR 380/01)	- 1 000,00 €	- €
ONORARI TECNICI PER PRATICA IN SANATORIA	- 1 500,00 €	- €
ONORARI TECNICI PER PRATICA CATASTALE	- 1 500,00 €	- 1 500,00 €
VALORE FINALE DEI BENI	136 199,61 €	11 386,01 €
VALORE FINALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	147 585,62 €	

Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare esaminato ammonta complessivamente a **147.585,62 euro**.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DEI BENI IMMOBILI

Alla luce di quanto, il valore della quota immobiliare posseduta dalla Fallita [REDACTED] per i diritti successori che vanta sui beni in Marcianise, è il seguente:



BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO	VALORE CON DECURTAZIONI	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
U.I. in Marcianise (CE) al Foglio 5, Particella 5407, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	155 777,34 €	136 199,61 €	100%	136 199,61 €
U.I. in Marcianise (CE) PIANO CANTINATO NON ACCATASTATO	14 317,79 €	11 386,01 €	50%	5 693,01 €
VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO				141 892,61 €

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota di proprietà dei beni ubicati in Marcianise risulta essere pari complessivamente a **141.892,61 euro.**

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Al fine di valutare il valore locativo degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo che consente di determinare il valore di locazione di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosca il canone. Il metodo di confronto dà ovviamente risultati tanto più precisi quanto più sono numerose ed attendibili le contrattazioni prese a riferimento, quanto più tali contrattazioni si riferiscano a beni simili a quelli da stimare, quanto più le caratteristiche considerate siano tali, per precisione ed ampiezza, da definire perfettamente i beni.

Per le quote medie di mercato si farà riferimento alle informazioni attinte da alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Individuato il valore medio di locazione, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS).

Per le caratteristiche degli immobili oggetto di indagine, lo scrivente osserva quanto segue:

- L'ubicazione degli immobili in Va Luigi Iodice è una posizione ordinaria per le caratteristiche dell'immobile esaminato. Infatti, l'immobile in esame risulta essere un fabbricato costituito due singole unità immobiliari adibite a civili abitazione con relativi accessori comuni;



- L'unità immobiliare individuata catastalmente con la particella 5407 sub 5 non è immediatamente utilizzabile perché necessita di opere per manutenzione straordinaria per il rifacimento degli impianti elettrici e termici;
- Il locale al piano cantinato, in comproprietà con il signor [REDACTED] non risulta accatastata;

Considerate tali caratteristiche, soprattutto quelle di unicità, unitamente a un'indagine di mercato svolta per una comparazione tra beni simili, lo scrivente ritiene che il più probabile valore locativo per ciascuna delle unità immobiliari, **nello stato di fatto in cui si trovano e quindi anche in assenza di opere di completamento**, è il seguente:

BENI IMMOBILIARI	SLV	VALORE LOCATIVO			QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE DELLA QUOTA
	mq	UNITARIO	MESE	ANNUO		
U.I. in Marcianise (CE) al Foglio 5, Particella 5407, sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	254,39	1,38 €	350,00 €	4 200,00 €	100%	4 200,00 €
U.I. in Marcianise (CE) PIANO CANTINATO NON ACCATASTATO	32,88	1,22 €	40,00 €	480,00 €	50%	240,00 €
VALORE TOTALE DEL VALORE LOCATIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO						4 440,00 €

Si ribadisce che i valori locativi si riferiscono agli immobili nello stato di fatto in cui si trovano in quanto qualsiasi opera di completamento funzionale di ciascun immobile esaminato avrebbe necessariamente comportato una rivisitazione al rialzo dei valori locativi determinati.





Caserta, 26 gennaio 2018

OGGETTO: **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**
Fallimento [REDACTED] in qualità di titolare
dell'omonima farmacia
Procedimento Fallimentare N.13/2016 R.F.
RELAZIONE TECNICA DI STIMA
CAPITOLO 5 - BENI IMMOBILI IN MINTURNO

1. DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Minturno (LT) sono costituiti da terreni e fabbricati individuati catastalmente come segue:

Fabbricati in	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
Minturno (LT) alla via Guglielmo Marconi n. 4	1	33	2089	10	A3	128,34 €

In seguito agli accertamenti effettuati presso la banca dati dell'agenzia delle entrate sezione territorio i beni sui indicati risultano intestati come segue:

- [REDACTED]
[REDACTED]: Proprietà per 1000/1000.

Gli intestatari degli immobili risultano proprietari per la quota di 1000/1000 per mezzo dei seguenti atti di provenienza:

- Atto per causa di morte: DENUNZIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] (Pubblicazione testamento per notaio Liotti del 13 febbraio 2007, Repertorio 67196 Raccolta 17779, Agenzia delle Entrate di Caserta Volume: 906 n.67 del 5 febbraio 2008). Dalla denuncia si evince che il bene di proprietà della signora [REDACTED] come sopra individuato, è devoluto per testamento alla figlia [REDACTED]

Al fine di meglio identificare l'ubicazione del bene si riporta di seguito l'ubicazione dell'immobile su un'ortofoto ricavata dal web.



2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto di indagine è ubicata al primo piano di un immobile ubicato in via Guglielmo Marconi n. 4 ed è riportata catastalmente al foglio 33, particella 2089, sub 10, categoria A/3. L'immobile confina a sud e ovest con il cortile condominiale, a nord con il vano scala condominiale e altra unità immobiliare e a est con Via G. Marconi.

È composta da una cucina, 2 camere da letto, un bagno e un disimpegno. L'accesso al piano avviene direttamente dalla via G. Marconi per mezzo di un portoncino pedonale attraverso il quale si accede alla scala interna.

L'appartamento risulta completato al civile ed è dotato di impianto idraulico, termico, piastrelle, rivestimento, infissi in legno con vetro singolo con scuri interni e bussole in legno.

La consistenza dell'immobile è indicata nella tabella che segue in cui si specificano sia le superfici utili degli immobili che la superficie lorda e quella lorda vendibile che sarà posta alla base del valore dell'immobile.

In particolare, la superficie lorda vendibile sarà determinata correggendo la superficie lorda di ciascun immobile con l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali secondo la seguente formula:

$$SLV = S_{\text{commerciale}} \times \text{Coefficienti merito}$$



La superficie commerciale sarà determinata come somma:

- della superficie dei vani principali finiti al civile e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie dei vani principali omogeneizzata non finiti al civile e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali: In tal caso la superficie sarà computata al 40%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e precisamente: balconi, terrazzi e similari (Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 25% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq); giardini, aree a verde e corti (Tali aree scoperte vanno computate al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e va computata al 2% per le superfici eccedenti detto limite);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc. (Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25% qualora non siano comunicanti).

U.I. in Minturno (LT) al Foglio 33 Particella 2089 Sub 10	Superfici (mq)				Altezza	Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV		
Pl Disimpegno	3,16					discrete
Pl Camera singola	6,71					discrete
Pl Camera doppia	15,52	60,24	1,00	60,24	3,13	discrete
Pl Cucina	15,76					discrete
Pl Bagno	4,30					discrete
Pl Balcone	11,10	11,10	0,25	2,78		discrete
				Totale SLV (mq)	63,02	

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO

L'immobile di cui trattasi fa parte di un fabbricato realizzato in epoca recente (dopoguerra) ubicato alla via Guglielmo Marconi n. 4, al piano primo, poco distante dal mare e ricade urbanisticamente nella **zona omogenea B1** che identifica le parti della città sature dove sono consentite operazioni di attrezzaggio del territorio. Di seguito si riporta uno stralcio del PRG Vigente:



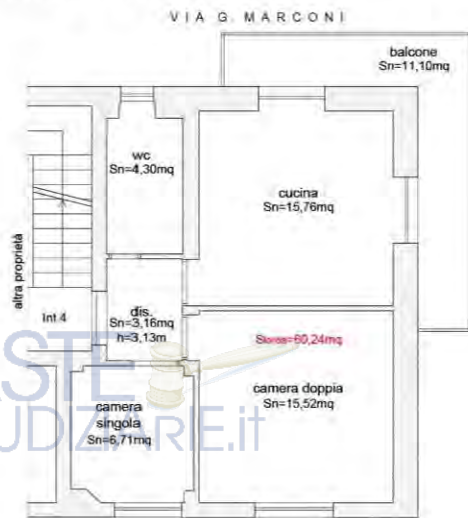
In particolare l'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente identificano le **zone Omogenee B1** come aree di recente urbanizzazione nelle quali gli interventi attuali hanno configurato zone di elevata densità abitativa con inopportune realizzazioni che hanno peraltro alterato l'impianto urbanistico del tessuto urbano e la tettonica del paesaggio. L'assetto della zona deve essere definito mediante piani particolareggiati che - sulla base di un'analisi approfondita della consistenza edilizia attuale, e della sua utilizzazione nonché della consistenza viaria e dei servizi e delle eventuali esigenze da soddisfare - individuino gli interventi di ristrutturazione viaria ed edilizia, di risanamento igienico e di restauro edilizio, di integrazione dei servizi e gli altri che fossero necessari per migliorare i livelli funzionali e abitativi della zona stessa.

Per la legittimità del realizzato, lo scrivente nonostante abbia effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Minturno non ha avuto riscontro su titoli edilizi recenti ma è possibile affermare che l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta ante 1967.

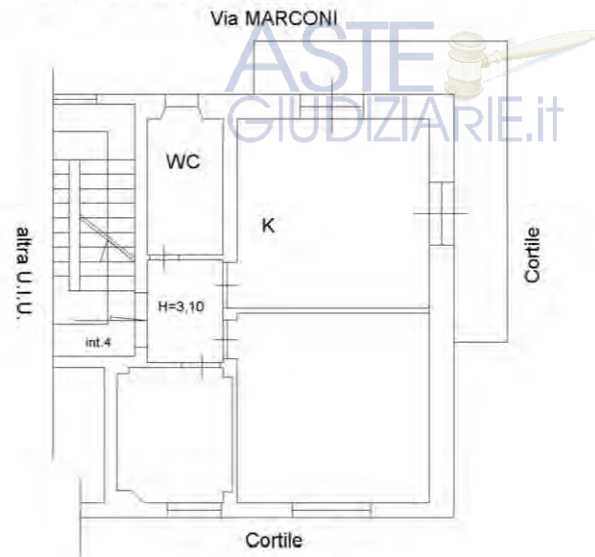
La situazione reale dell'unità è perfettamente conforme alla planimetria catastale depositata.



Rilievo dello stato dei luoghi



Planimetria Catastale



4. STIMA DEL FABBRICATO

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, ha ritenuto opportuno far ricorso, all'uso del metodo di confronto, che determina il valore di mercato di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosca il prezzo in quanto oggetto di compravendite recenti.

Il metodo di confronto dà ovviamente risultati tanto più precisi quanto più sono numerose ed attendibili le contrattazioni prese a riferimento, quanto più tali contrattazioni si riferiscano a beni simili a quelli da stimare, quanto più le caratteristiche considerate siano tali, per precisione ed ampiezza, da definire perfettamente i beni.

A tal fine, per la determinazione del valore di mercato degli immobili, si farà riferimento alle quote medie di mercato di alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Individuato il valore medio di mercato, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di "Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS). In particolare, i valori di mercato suddetti vanno corretti attraverso l'applicazione dei coefficienti di



merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{SLV} \times \text{Quotazione al mq}$$

Pertanto, per gli immobili oggetto di stima, si riportano di seguito le superfici lorde vendibili precedentemente determinate:

Fabbricati in	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	SLV mq
Minturno (LT) alla via Guglielmo Marconi n. 4	1	33	2089	10	A3	128,34 €	63,02

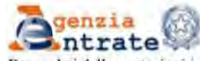
Inoltre si tiene conto delle principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, così definite:

- **Caratteristiche di localizzazione:** l'immobile oggetto di studio ricade nel territorio comunale di Minturno in provincia di Latina, caratterizzato da circa 20.000 abitanti;
- **Caratteristiche di accessibilità:** l'immobile è ubicato in una zona occupata da abitazioni tipiche del luogo ed è privo di particolari aree di interesse collettivo. L'immobile è ubicato a circa 100 mt dal mare, ben collegato e ben servito.
- **Caratteristiche costruttive:** l'immobile presenta una struttura portante in muratura (del tipo mista con pilastri e travi poggiate su muratura portante perimetrale con solai in latero cemento). L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto telefonico ed impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda gli infissi: le finestre sono in legno con vetro singolo con chiusura e persiane in alluminio con lamelle non regolabili.
- **Caratteristiche di esposizione e panoramicità:** l'immobile presenta una buona esposizione e un'ottima panoramicità. La porzione immobiliare è caratterizzata da aperture su tre lati;
- **Caratteristiche stato d'uso e manutenzione:** in generale l'immobile appare in un buono stato d'uso. Lo stesso immobile non presenta evidenti degenerazioni dell'intonaco. L'unità è funzionalmente utilizzabile.

Il valore di mercato sarà determinato con il procedimento di stima sintetico comparativo facendo riferimento alle quote medie di mercato di alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito



delle aste immobiliari e alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre I

Provincia: LATINA

Comune: MINTURNO

Fascia/zona: Periferica/SCAURI -TRATTO VIA APPIA-VIA SIMONELLI

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2000	L	6,6	8,5	N
Abitazioni civili	Normale	1450	1750	L	5,7	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L	3,6	4,4	N
Box	Normale	335	495	L	1,2	1,7	N
Ville e Villini	Normale	1600	1950	L	6,7	7,9	N
Ville e Villini	Ottimo	1950	2400	L	7,9	10	N

Via Guglielmo Marconi
Minturno (LT)



Adottando il valore medio di € 1.600,00 per l'immobile del quartiere in cui è ubicata via Guglielmo Marconi, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita anche delle opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS).

Immobili in Minturno Foglio 33 particella 2089		Sub 10	
CARATTERISTICHE		COEFFICIENTI DI MERITO	
Ambientali		tipo	adottato
Ottimi		1,05	1,00
Buoni		1,00	
Mediocri		0,95	
Scadenti		0,90	
Età		tipo	adottato
5 anni		1,00	0,70
tra i 6 ed i 20 anni		0,90	
tra i 20 ed i 50 anni		0,80	
oltre i 50 anni		0,70	





Tipologia	tipo	adottato
Villa	1,80	
Villetta a schiera	1,20	
Fabbricato civile	1,00	1,00
Fabbricato economico	0,80	
Fabbricato popolare	0,70	
Fabbricato rurale	0,60	
Posizione	tipo	adottato
Periferica	1,00	
Semiperiferica	1,20	1,40
Centrale	1,40	
Degradata	0,90	
Panoramicità/Orientamento	tipo	adottato
Ottima	1,00	
media	0,90	0,90
scadente	0,60	
Caratteri Tecnologici	tipo	adottato
Ottimi	1,00	
Buoni	0,90	0,90
Mediocri	0,80	
Scadenti	0,70	
Stato di conservazione	tipo	adottato
Normale	1,00	
Mediocre	0,80	1,00
Scadente	0,60	
Immobili in Minturno Foglio 33 particella 2089		Sub 10
Coefficiente di merito da applicare		0,79
Più probabile valore di mercato unitario €/mq		1 270,08 €

Tanto premesso, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato, corretto con i relativi coefficienti di merito, è il seguente:

IMMOBILI	SLV mq	VALORE UNITARIO €/mq	TOTALE
U.I. in Minturno (LT) al Foglio 33, Particella 2083, Sub 10, Ctg A/3 - PIANO PRIMO	63,02	1 270,08	80 040,44 €
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE			80 040,44 €

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato del bene immobile ubicato nel Comune di Minturno, di proprietà del Fallimento XXXXXXXXXX **ammonta a 80.040,00 euro.**

Al più probabile valore di mercato così determinato, cioè pari a **80.040,00 euro**, è necessario applicare le seguenti decurtazioni:

- Il 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- Il costo relativo alle pratiche di adeguamento catastale più gli onorari tecnici per la sanatoria delle difformità riscontrate nelle varie unità immobiliari;



- Il costo delle demolizioni delle parti d'opera non sanabili;
- Il costo delle opere di completamento;
- Il costo della sanatoria delle opere realizzate senza atti autorizzativi.

	PIANO PRIMO	
	SUB 3	
VALORE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI		80 040,44 €
10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE	-	8 004,04 €
PRATICA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' (art. 36 DPR 380/01)		- €
ONORARI TECNICI PER PRATICA IN SANATORIA		- €
ONORARI TECNICI PER PRATICA CATASTALE		- €
VALORE FINALE DEI BENI		72 036,40 €
VALORE FINALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE		72 036,40 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni ubicati in Napoli risulta essere pari a **72.036,40 euro**.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DEI BENI IMMOBILI

Alla luce di quanto, il valore della quota immobiliare posseduta dalla Fallita [REDACTED] per i diritti successori che vanta sui beni in Minturno, è il seguente:

BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO	VALORE CON DECURTAZIONI	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
U.I. in Minturno (LT) al Foglio 33, Particella 2083, Sub 10, Ctg A/3 - PIANO PRIMO	80 040,44 €	72 036,40 €	100%	72 036,40 €
VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO				72 036,40 €

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota di proprietà dei beni ubicati in Minturno risulta essere pari complessivamente a **72.036,40 euro**

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Al fine di valutare il valore locativo degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo che consente di determinare il valore di locazione di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosca il canone. Il metodo di confronto dà ovviamente risultati tanto più precisi quanto più sono numerose ed attendibili le contrattazioni prese a riferimento, quanto più tali contrattazioni si riferiscano a beni simili a quelli da stimare, quanto più le caratteristiche considerate siano tali, per precisione ed ampiezza, da definire perfettamente i beni.



Per le quote medie di mercato si farà riferimento alle informazioni attinte da alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Individuato il valore medio di locazione, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS).

Per le caratteristiche degli immobili oggetto di indagine, lo scrivente osserva quanto segue:

- L'ubicazione dell'immobile in Via Guglielmo Marconi è una posizione straordinaria per le caratteristiche ordinarie dell'immobile esaminato. Infatti, l'immobile in esame risulta essere un modesto appartamento posto a pochi metri dal lungomare di Marina di Minturno caratterizzato da locazioni brevi nel periodo estivo;
- L'unità immobiliare individuata catastalmente con la particella 2083 sub 10 è immediatamente utilizzabile.

Considerate tali caratteristiche, soprattutto quelle di unicità, unitamente a un'indagine di mercato svolta per una comparazione tra beni simili, lo scrivente ritiene che il più probabile valore locativo per ciascuna delle unità immobiliari, **nello stato di fatto in cui si trovano e quindi anche in assenza di opere di completamento**, è il seguente:

BENI IMMOBILI	SLV	VALORE LOCATIVO			QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE DELLA QUOTA
	mq	UNITARIO	MESE	ANNUO		
U.I. in Minturno (LT) al Foglio 33, Particella 2083, Sub 10, Ctg A/3 - PIANO PRIMO	63,02	6,35 €	400,00 €	4 800,00 €	100%	4 800,00 €
VALORE TOTALE DEL VALORE LOCATIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL FALIMENTO						4 800,00 €

Si ribadisce che i valori locativi si riferiscono agli immobili nello stato di fatto in cui si trovano in quanto qualsiasi opera di completamento funzionale di ciascun immobile esaminato avrebbe necessariamente comportato una rivisitazione al rialzo dei valori locativi determinati.



Caserta, 26 gennaio 2018

OGGETTO: **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**
Fallimento [REDACTED] **in qualità di titolare**
dell'omonima farmacia
Procedimento Fallimentare N.13/2016 R.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CAPITOLO 6 - CONCLUSIONI**1. CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto espresso nei capitoli precedenti, lo scrivente stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà del fallimento [REDACTED] suddivisi in abitazioni, locali commerciali e terreni distribuiti nei Comuni di Napoli (NA), Macerata Campania (CE), Marcianise (CE) e Minturno (LT) **ammonta complessivamente a 2.104.801,44 euro** come si riporta nella tabella riepilogativa che segue:

BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO	VALORE CON DECURTAZIONI	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 11, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	122.971,20 €	96.674,08 €	100%	96.674,08 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 4, Ctg A/2 - PIANO TERRA	124.464,96 €	105.018,46 €	25%	26.254,62 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 10, Ctg C/1 - PIANO TERRA	1.149.981,00 €	1.015.982,90 €	25%	253.995,73 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 17, Ctg C/2 - PIANO INTERRATO	94.900,80 €	71.410,72 €	100%	71.410,72 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	114.611,98 €	103.150,78 €	100%	103.150,78 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 16, Ctg C/1 - PIANO PRIMO	836.227,88 €	743.605,09 €	100%	743.605,09 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 13, Ctg A/4 - PIANO SECONDO	282.997,85 €	240.698,07 €	100%	240.698,07 €
VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO				1.535.789,08 €



BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO	VALORE CON DECURTAZIONI	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
U.I. in Macerata Campania (CE) al Foglio 9, Particella 5023, Sub 4, Ctg A/3 - PIANO TERRA	234.596,63 €	199.236,97 €	50%	99.618,48 €
U.I. in Macerata Campania (CE) al Foglio 9, Particella 5023, Sub 2, Ctg A/3 - PRIMO PIANO	272.914,74 €	233.723,26 €	50%	116.861,63 €
U.I. in Macerata Campania (CE) al Foglio 9, Particella 5023, Sub 5, Ctg A/10 - STUDIO	107.765,63 €	92.989,06 €	50%	46.494,53 €
U.I. in Macerata Campania (CE) realizzata sull'originaria copertura del fabbricato - SOTTOTETTO NON ACCATASTATO	199.010,35 €	139.609,32 €	50%	69.804,66 €
Terreno in Macerata Campania (CE) al Foglio 1, Particella 48, SEMINATIVO	13.601,02 €		50%	6.800,51 €
Terreno in Macerata Campania (CE) al Foglio 1, Particella 49, SEMINATIVO	14.481,09 €		50%	7.240,54 €
Terreno in Macerata Campania (CE) al Foglio 1, Particella 60, SEMINATIVO IRRIGUO	16.525,97 €		50%	8.262,99 €
VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO				355.083,35 €
BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO	VALORE CON DECURTAZIONI	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
U.I. in Marcianise (CE) al Foglio 5, Particella 5407, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	155.777,34 €	136.199,61 €	100%	136.199,61 €
U.I. in Marcianise (CE) PIANO CANTINATO NON ACCATASTATO	14.317,79 €	11.386,01 €	50%	5.693,01 €
VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO				141.892,61 €
BENI IMMOBILI	VALORE STIMATO	VALORE CON DECURTAZIONI	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
U.I. in Minturno (LT) al Foglio 33, Particella 2083, Sub 10, Ctg A/3 - PIANO PRIMO	80.040,44 €	72.036,40 €	100%	72.036,40 €
VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO				72.036,40 €

Per quanto riguarda poi i valori locativi degli immobili sopra indicati si riportano di seguito le tabelle riepilogative dei valori determinati:

BENI IMMOBILI	SLV	VALORE LOCATIVO			QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA
	mq	UNITARIO	MENSILE	ANNUO		
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 11, Ctg c/2 - PIANO INTERRATO	90,42	3,10 €	280,00 €	3 360,00 €	100%	3 360,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 4, Ctg A/2 - PIANO TERRA	25,24	15,85 €	400,00 €	4 800,00 €	25%	1 200,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 433, Sub 10, Ctg c/1 - PIANO TERRA	109,52	65,74 €	7 200,00 €	86 400,00 €	25%	21 600,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, sub 17, Ctg c/2 - PIANO INTERRATO	69,78	3,58 €	250,00 €	3 000,00 €	100%	3 000,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	33,55	10,43 €	350,00 €	4 200,00 €	100%	4 200,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 16, Ctg c/1 - PIANO PRIMO	113,77	19,34 €	2 200,00 €	26 400,00 €	100%	26 400,00 €
U.I. in Napoli (NA) al Foglio 15, Particella 588, Sub 13, Ctg A/4 - PIANO SECONDO	82,85	10,26 €	850,00 €	10 200,00 €	100%	10 200,00 €
VALORE TOTALE DEL VALORE LOCATIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO						69 960,00 €



BENI IMMOBILI	SLV	VALORE LOCATIVO			QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE DELLA QUOTA
	mq	UNITARIO	MESE	ANNUO		
U.I. in Macerata Campania (CE) al Foglio 9, Particella 5023, Sub 4, Ctg A/3 - PIANO TERRA	251,41	1,59 €	400,00 €	4 800,00 €	50%	2 400,00 €
U.I. in Macerata Campania (CE) al Foglio 9, Particella 5023, Sub 2, Ctg A/3 - PRIMO PIANO	292,48	1,37 €	400,00 €	4 800,00 €	50%	2 400,00 €
U.I. in Macerata Campania (CE) al Foglio 9, Particella 5023, Sub 5, Ctg A/10 - STUDIO	86,21	5,80 €	500,00 €	6 000,00 €	50%	3 000,00 €
U.I. in Macerata Campania (CE) realizzata sull'originaria copertura del fabbricato - SOTTOTETTO NON AUTORIZZATO	189,58	2,37 €	450,00 €	5 400,00 €	50%	2 700,00 €
Terreni in Macerata Campania (CE) al Foglio 1, Particella 48, SEMINATIVO	3 400,00	- €	4,17 €	50,00 €	50%	25,00 €
Terreni in Macerata Campania (CE) al Foglio 1, Particella 49, SEMINATIVO	3 620,00	- €	4,17 €	50,00 €	50%	25,00 €
Terreni in Macerata Campania (CE) al Foglio 1, Particella 60, SEMINATIVO IRRIGUO	3 615,00	- €	4,17 €	50,00 €	50%	25,00 €
VALORE TOTALE DEL VALORE LOCATIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO						4 800,00 €

BENI IMMOBILI	SLV	VALORE LOCATIVO			QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE DELLA QUOTA
	mq	UNITARIO	MESE	ANNUO		
U.I. in Marcianise (CE) al Foglio 5, Particella 5407, Sub 5, Ctg A/2 - PIANO PRIMO	254,39	1,38 €	350,00 €	4 200,00 €	100%	4 200,00 €
U.I. in Marcianise (CE) PIANO CANTINATO NON ACCATASTATO	32,88	1,22 €	40,00 €	480,00 €	50%	240,00 €
VALORE TOTALE DEL VALORE LOCATIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO						4 440,00 €

BENI IMMOBILI	SLV	VALORE LOCATIVO			QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE DELLA QUOTA
	mq	UNITARIO	MESE	ANNUO		
U.I. in Minturno (LT) al Foglio 33, Particella 2083, Sub 10, Ctg A/3 - PIANO PRIMO	63,02	6,35 €	400,00 €	4 800,00 €	100%	4 800,00 €
VALORE TOTALE DEL VALORE LOCATIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO						4 800,00 €

Si ribadisce che i valori locativi si riferiscono agli immobili nello stato di fatto in cui si trovano in quanto qualsiasi opera di completamento funzionale di ciascun immobile esaminato avrebbe necessariamente comportato una rivisitazione al rialzo dei valori locativi determinati.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione e nel ringraziare per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del Sig. Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento e/o necessità.

Il CTU

dott. ing. Michele Tarabuso



Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione generale
2. Documentazione beni in Napoli
3. Documentazione beni in Macerata Campania
4. Documentazione bene in Marcianise
5. Documentazione bene in Minturno

ASTE
GIUDIZIARIE.IT